

Informativa sulla sostenibilità

Riferimenti

- Art. 10 sulla *Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali o sociali sui siti web* del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR)
- Sezione 1 sull'*Informativa sul prodotto pubblicata sul sito web per i prodotti finanziari che promuovono caratteristiche ambientali o sociali* del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288 (RTS)

Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) – Comparto Uno (FIL1) e Comparto Due (FIL2)

Redo Sgr S.p.A. – Società Benefit

a) Sintesi

Il Fondo Immobiliare di Lombardia ("Fondo") è il primo Fondo Chiuso di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato a investitori qualificati e destinato all'affordable housing sul territorio lombardo. Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell'Art. 8 del Regolamento UE 2019/2088 (SFDR), ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile.

Il prodotto, istituito nel febbraio 2005, ha lo scopo di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008, coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico per potenziali investitori istituzionali con finalità etiche.

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo, sono finalizzati a sostenere iniziative abitative socialmente orientate, rivolte a categorie di soggetti che versano in situazioni di debolezza e/o svantaggio economico¹.

Gli Investimenti promossi e realizzati dal FIL sono volti a favorire l'accesso a un contesto abitativo e sociale dignitoso mediante: (i) la promozione di interventi che permettano la locazione a canoni inferiori al livello di mercato e la massimizzazione della quota di alloggi locati al c.d. Canone Moderato, a Canone Convenzionato o a Canone Sociale definiti dalla normativa Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica; (ii) la realizzazione di iniziative dirette ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali da destinare alle categorie di soggetti di cui al precedente paragrafo nel rispetto dei menzionati obiettivi sociali.

Il FIL ha una politica di investimento che prevede vincoli alla selezione degli investimenti sulla base dei Principi Etici definiti dal Regolamento del Fondo e di finanza sostenibile.

Inoltre, il FIL Comparto Uno oltre ad aver definito il rendimento obiettivo pari al 3,0% per anno oltre alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo ha introdotto per la prima volta un valore massimo di rendimento effettivo (pari al 4,0% oltre alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo) oltre il quale l'eventuale eccesso di rendimento verrà devoluto a progetti di utilità sociale coerenti con la strategia di investimento del Comparto individuati dall'Advisory Committee di Comparto

b) Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile

Gli indicatori dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità (PAI) presi in considerazione ai sensi del Regolamento Delegato 2022/1288 per il settore real estate sono:

- Esposizione ai combustibili fossili tramite asset immobiliari

¹ Per la definizione di tali categorie si veda l'Art. 11 del D.L 25 giugno 2008 n. 112 – così come convertito nella legge 6 agosto 2008 n. 133

- Esposizione ad asset immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico
- Emissioni di GHG
- Intensità di consumo energetico

Questi sono monitorati in linea con la "Politica degli investimenti sostenibili" disponibile sul sito web di Redo. Redo opera in conformità con le norme e i principi etici societari, in linea con il Modello di Gestione 231 e il Codice Etico adottati.

A tal proposito, l'allineamento alle linee guida OCSE e ai Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani viene assicurato tramite gli Screening ESG negativi, ovvero escludendo investimenti in attività e/o controparti coinvolte in settori controversi.

Redo è inoltre membro attivo del Global Compact delle Nazioni Unite da maggio 2021, impegnandosi ad operare anche in conformità con i relativi 10 Principi del Global Compact che contemplano, tra l'altro, il rispetto dei diritti umani universalmente riconosciuti, i diritti dei lavoratori e la lotta alla corruzione in ogni sua forma, incluse l'estorsione e le tangenti.

A tal fine, Redo adotta una procedura di verifica sull'antiriciclaggio (AML) che, tra l'altro, tutela la Società dai rischi derivanti da condotte illecite delle controparti.

c) Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il fondo, attraverso lo sviluppo e la gestione di asset immobiliari, promuove le seguenti caratteristiche sociali e ambientali:

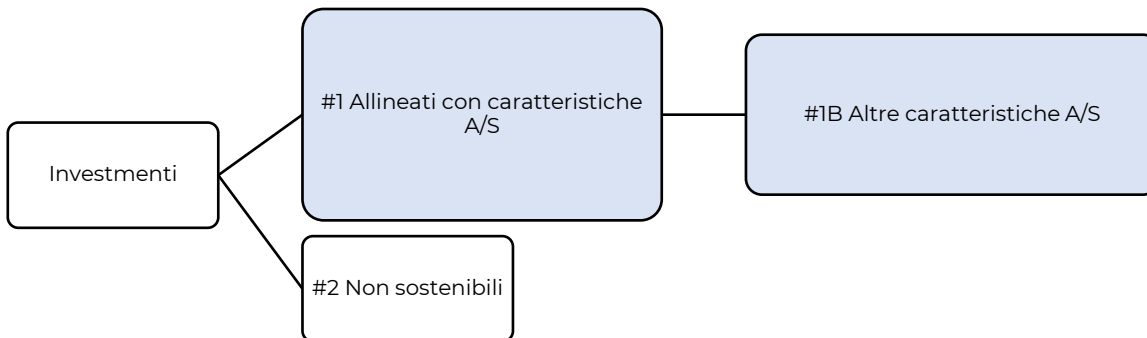
- *Affordability e benessere degli inquilini*: fornire alle fasce deboli delle abitazioni a canoni *affordable*, attraverso il modello abitativo conosciuto come "housing sociale"; offrire servizi residenziali a condizioni inferiori rispetto al mercato di riferimento contribuisce a ridurre le disuguaglianze sociali, migliorare la qualità degli alloggi, aggiungendo tutele per gli affittuari e aumentando l'accesso a risorse come buone scuole, assistenza sanitaria e trasporti pubblici; Massimizzare il benessere fisico e psicologico degli inquilini tramite il monitoraggio e la gestione della qualità della vita, e delle caratteristiche legate a aria, acqua, inquinanti, materiali, luce, natura, movimento, acustica, accessibilità, sicurezza, accesso ai servizi e qualità degli alloggi e degli edifici. Gestione sociale dei tenant e coprogettazione degli spazi e dei servizi comuni.
- *Infrastrutture sociali*: contribuire allo sviluppo e il radicamento di un'ampia gamma di servizi e attività commerciali all'interno delle comunità, grazie all'insediamento di realtà virtuose provenienti dal mondo del Terzo Settore;
- *Ambiente e rigenerazione urbana*: compatibilmente con gli obiettivi sociali del Fondo, garantire le migliori prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale degli immobili a sviluppo e in gestione. Creare infrastrutture che aumentino la resilienza e l'adattamento ai cambiamenti climatici delle zone interessate dagli interventi, con particolare riferimento alle sfide a lungo termine quali la resistenza alle inondazioni, la riduzione dell'isola di calore e la valutazione ambientali dei siti. Ottimizzare la trasformazione e il riutilizzo delle risorse esistenti in ambito urbano tramite la riqualificazione, ristrutturazione e la valorizzazione di quartieri ed edifici che si qualificano per il riuso edilizio.

d) Strategia di investimento

Il patrimonio immobiliare di FIL1 è investito, per una quota non inferiore a 2/3 del proprio valore complessivo in beni immobili e/o diritti reali immobiliari idonei a consentire la realizzazione dell'Abitare Sociale (cd. Investimento Tipico), ovvero garantire la cosiddetta "*affordability*" dei canoni di locazione applicati, promuovere la crescita delle comunità di residenti, recuperare il

patrimonio immobiliare esistente, contribuire allo sviluppo di servizi e commercio di prossimità, garantire le migliori prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale degli immobili in sviluppo e in gestione.

e) Quota degli investimenti



Si specifica che le scelte di investimento immobiliare di FIL1 non integrano specificatamente obiettivi allineati alla tassonomia dell'UE.

f) Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Ciascun Investimento Tipico è sottoposto preliminarmente a valutazioni di tipo sociale e ambientale:

- Sociale: valutazione ex ante del mix sociale; canone applicato in regime di convenzione; valutazione sociale ex-ante delle iniziative in portafoglio attraverso il Social Rating di Avanzi;
- Ambientale: due diligence ambientale in fase istruttoria; attestazione di prestazione energetica.

Inoltre, in fase di gestione, gli immobili sono sottoposti a monitoraggio periodico delle caratteristiche sociali e ambientali:

- Sociale: valutazione sociale in itinere ed ex-post delle iniziative in gestione attraverso il Social Rating di Avanzi;
- Ambientale: monitoraggio puntuale dei consumi energetici e idrici; stima della produzione annuale di rifiuti prodotti dai *tenant*; calcolo dell'impronta di carbonio degli edifici in portafoglio.

In generale, le performance ESG del Fondo sono inoltre valutate annualmente attraverso il rating internazionale GRESB.

Infine, il Fondo è parte del sistema del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) di CDPI, il fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato a investitori qualificati specializzato in investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale. Il FIA ha identificato degli specifici indicatori di monitoraggio sociali e ambientali quali:

- Beneficiari ammissibili secondo le convenzioni comunali
- Unità abitative/alloggi/posti letto con finalità sociale
- Beneficio economico medio stimato per il beneficiario
- Recupero di superfici edificate
- Miglioramento della performance energetica degli edifici
- Esposizione ai combustibili fossili

g) Metodologie relative alle caratteristiche ambientali o sociali

Coerentemente con la Politica degli Investimenti Sostenibili adottata da Redo e le procedure interne, il monitoraggio degli indicatori di sostenibilità viene effettuato almeno annualmente, in occasione della stesura della Relazione di Gestione del Fondo al 31/12.

h) Fonti e trattamento dei dati

Al fine di ottenere la massima affidabilità dei dati quali/quantitativi, Redo ha posto in essere la Politica degli Investimenti Sostenibili che, *inter alia*, norma il monitoraggio periodico, le valutazioni di impatto, rating ESG e rating sociali.

Il monitoraggio degli indicatori viene effettuato sulla base di dati puntuali, in particolare si segnala quanto segue:

- Valutazioni sociali - "Social Rating": effettuate da parte della società terza indipendente Avanzi sulla base di questionari erogati ai tenant delle iniziative e dei Gestori Sociali. Per le iniziative a sviluppo, le valutazioni ex-ante sono effettuate sulla base di informazioni e dati forniti da Redo che alimentano una griglia di valutazione basata su criteri oggettivi;
- Canoni di locazione e prezzi di vendita in regime di convenzione: sono concordati e fissati con il Comune di riferimento di ciascuna iniziativa immobiliare;
- Due diligence ambientale in fase istruttoria: analisi del rischio climatico fisico cui gli immobili in acquisizione sono soggetti. Le analisi vengono effettuate da un software specifico gestito da una società terza indipendente sulla base di analisi di scenario;
- Attestazione di prestazione energetica (APE): redatto da enti competenti terzi indipendenti successivamente al termine dei lavori di costruzione e alla consegna di ciascun immobile;
- Monitoraggio dei consumi energetici: effettuato puntualmente sulla base delle bollette energetiche intestate a Redo o ai *monotenant* che gestiscono gli immobili operativi;
- Monitoraggio dei consumi idrici: effettuato puntualmente sulla base delle bollette idriche intestate a Redo o ai *monotenant* che gestiscono gli immobili operativi;
- Monitoraggio della produzione di rifiuti delle iniziative: stimato sulla base del conteggio dei sacchi effettuato mensilmente a campione sui diversi interventi immobiliari;
- Calcolo dell'impronta di carbonio degli edifici in portafoglio: effettuata sulla base dei consumi energetici.

i) Limitazioni delle metodologie e dei dati

Con riferimento alle metodologie descritte al punto precedente, si segnala quanto segue:

- Valutazioni sociali - "Social Rating": le valutazioni di parte terza indipendente effettuate da Avanzi dipendono anche dal tasso di risposta dei tenant e dei Gestori Sociali cui viene sottoposto il questionario;
- Canoni di locazione e prezzi di vendita in regime di convenzione: nulla da segnalare
- Due diligence ambientale in fase istruttoria: nulla da segnalare
- APE: nulla da segnalare
- Monitoraggio dei consumi energetici: la raccolta delle bollette, salvo casi specifici ove i sistemi energetici delle iniziative permettono una raccolta dei dati anonimizzata e aggregata grazie a sistemi BMS, include esclusivamente i consumi degli spazi comuni, che sono gestiti direttamente o indirettamente da Redo. Per le iniziative interamente gestite da *monotenant* (tipicamente le residenze principalmente dedicate allo student housing), la raccolta delle bollette include la totalità dei consumi energetici. Per la nota metodologica e limitazioni di perimetro, si rimanda al "GRESB Standing Investments Benchmark Report" annuale del Fondo.

- Monitoraggio dei consumi idrici: la raccolta delle bollette include la totalità dei consumi. Per la nota metodologica e limitazioni di perimetro, si rimanda al “GRESB Standing Investments Benchmark Report” annuale del Fondo.
- Monitoraggio della produzione di rifiuti delle iniziative: non essendo possibile la raccolta puntuale della produzione di rifiuti conferita alle società municipalizzate, la stima dei rifiuti prodotti dagli inquilini degli immobili in gestione viene stimata sulla base del conteggio dei sacchi conferiti alla raccolta differenziata (carta, vetro, plastica, umido organico) e indifferenziata. Il conteggio dei sacchi viene fatto a campione mensilmente da parte dei building manager delle iniziative.
- Calcolo dell'impronta di carbonio degli edifici in portafoglio: l'impronta di carbonio (emissioni GHG Scope 2 e 3) degli immobili operativi viene calcolata puntualmente e automaticamente grazie ad una piattaforma EMS *Environmental Management System* certificata ISO 14001 sulla base dei consumi energetici, idrici e di impronta di carbonio verificati esternamente in conformità con AA1000AS.

j) Dovuta diligenza

In qualità di Società di Gestione del Fondo, Redo ha adottato un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 che disciplina e individua i valori ed i principi di fondo cui deve essere ispirata l'attività svolta per conto della Società. Parte integrante del Modello è il Codice Etico che, attraverso le procedure interne, promuove i principi di onestà, integrità, correttezza, lealtà e, più in generale, il rispetto della Normativa nell'esercizio delle funzioni operative di Redo.

La Politica degli investimenti sostenibili, inoltre, prevede la realizzazione di uno Screening negativo sulla scelta delle controparti e delle attività di investimento immobiliare sulla base di specifici criteri di esclusione vincolanti e non vincolanti.

In qualità di società benefit certificata B Corp, la SGR condivide e persegue, direttamente e nello svolgimento della propria attività, finalità di beneficio comune e di sviluppo sostenibile nel medio-lungo periodo, bilanciandole all'obiettivo di massimizzazione degli utili, conformemente a quanto previsto nello statuto della Società. Nel perseguire queste finalità la SGR adotta un approccio mirato alla responsabilità sociale, ambientale e di governance, creando valore condiviso per tutti gli stakeholder.

Redo è inoltre membro attivo del Global Compact delle Nazioni Unite da maggio 2021, impegnandosi ad operare anche in conformità con i relativi 10 Principi del Global Compact che contemplano, tra l'altro, il rispetto dei diritti umani universalmente riconosciuti, i diritti dei lavoratori e la lotta alla corruzione in ogni sua forma, incluse l'estorsione e le tangenti.

k) Politiche di impegno

Redo ha adottato la Politica degli Investimenti Sostenibili che norma il processo di integrazione dei rischi e delle opportunità di sostenibilità nelle decisioni di investimento, nello specifico:

- Le attività preliminari alla definizione dei veicoli di investimento (Profilo di impatto ESG dei veicoli; Considerazione dei criteri di vaglio minimo DNSH; Considerazione dei principali effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità);
- Le attività preparatorie alle decisioni di investimento (Screening negativo; Due diligence ESG; Screening di impatto ESG);
- Il monitoraggio e le disclosure periodiche (Stato di avanzamento degli obiettivi di sostenibilità – Monitoraggio ESG; Valutazioni di impatto, rating ESG, rating sociali; Revisione delle definizioni dei veicoli di investimento e delle decisioni di investimento);
- La comunicazione pubblica delle informazioni;
- Il riesame delle informazioni pubbliche.